



Aktuell zu vermieten:
Wohnung W2, EG links
Exposé Seite 6

EXPOSEE

Kirchplatz 2, 74369 Löchgau

Altes Schulhaus Löchgau

Baugeschichte

Das Löchgauer Schulhaus wurde 1852 erbaut und bis 1950 als solches genutzt. Aufgrund seines ortsbildprägenden Erscheinungsbildes steht das Gebäude unter Denkmalschutz.

Das zweigeschossige Gebäude mit Satteldach verfügt über einen rechteckigen Grundriss, die Grundmauern des Sockel- und Erdgeschosses bestehen aus massivem Steinmauerwerk. Das Obergeschoss sowie die Innenwände sind in Fachwerkbauweise erstellt.

Am Gebäudebestand zeichnen sich zwei Bauphasen ab. Die südseitige Hälfte des Bauwerks mit Treppenhaus beschreibt das ursprüngliche Gebäude, während es sich bei der nordseitigen Bausubstanz um einen späteren Anbau handelt. In diesen Anbau scheint ein Vorgängerbau integriert worden zu sein, da die nördliche Giebelwand einer früheren Bauzeit zuzuordnen ist. Zwei kleine Fenster (verm. Stallfenster) des Vorgängerbaus zeichnen sich bis heute in der Nordfassade des Gebäudes ab. Links neben dem Gebäudeeingang ist im Sockelbereich eine kleine Nische auszumachen, die das Schlüsselkästchen des Löchgauer Nachtwächters aufnahm.

Instandsetzungsmaßnahme

Das Bestandsgebäude wurde 2017-20 umgebaut und instandgesetzt. Diese Maßnahme berücksichtigte die Optimierung der Grundrisse, eine energetische Sanierung der Fassaden- und Dachflächen incl. neuer Fenster, den Einbau eines Liftes sowie die Realisierung von Balkonen.

Im Rahmen der Maßnahme wurde darüber hinaus ein barrierefreier Zugang hergestellt. Die beiden Erdgeschosswohnungen wurden barrierefrei, sämtliche Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss barrierearm gestaltet.

Die Instandsetzung des Löchgauer Schulhauses verbindet die Erhaltung von baukulturellem Erbe mit einem modernen zukunftsfähigen Nutzungskonzept. Mit sechs Wohnungen bietet das denkmalgeschützte Gebäude attraktiven Wohnraum und stellt darüber hinaus den Erhalt Löchgauer Geschichte dar.

Nutzungshinweise

Hauswasseranschluss Gas-/Wasser

Der Hauswasseranschluss für Gas und Wasser sowie die Hauptabsperrventile befinden sich an der Nordwand des Gewölbekellers, dort mittig zwischen den Kellerabteilen. Die einzelnen Wohnungen besitzen einen direkten Wasseranschluss, sodass sich die Messeinrichtungen und Absperrventile in den jeweiligen Bädern befinden.

Hausanschluss Strom, Hauptverteiler Strom, Unterverteiler Strom

Der Hauptstromverteiler für Kirchplatz 2 befindet sich im Eingangsbereich, rechts neben der Gebäudeeingangstüre. In diesem Hauptstromverteiler befinden sich neben den Hauptsicherungen des Gebäudes auch die Stromzähler der einzelnen Wohneinheiten.

Gemäß aktuellen Bauvorschriften besitzt jede Wohneinheit einen eigenen Stromunterverteilerkasten, der die wohnungseigenen Sicherungen und Schutzschalter beinhaltet. Der Stromunterverteilerkasten befindet sich im Wohnungseingangsbereich neben der Wohnungseingangstüre (siehe Plansatz anbei).

Lüftungskonzept

Um einen möglichst hohen Wohnkomfort sicherzustellen, verfügt das Gebäude Kirchplatz 2 sowohl über eine sehr dichte Gebäudehülle als auch eine nutzerunabhängige Wohnraumlüftung. Je Wohnung wird in Küchen und Bädern stets Luft abgesaugt, während über Fensterfalzlüfter Frischluft nachströmt. Dieses Lüftungskonzept stellt einen Mindestluftwechsel dar um Feuchteschäden und Schimmel in den Wohnungen auszuschließen. Der sichergestellte Mindestluftwechsel kann und soll das nutzerabhängige Fensterlüften nicht ersetzen!

Je Wohnung ist ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss installiert. Da keine trocknerspezifische Ablufteinrichtung vorhanden ist, dürfen ausschließlich Kondenstrockner genutzt werden. Es wird empfohlen nach der Nutzung des Kondenstrockners zu lüften, um Bauschäden zu vermeiden.

Beleuchtung Küche Arbeitsbereich

Neben der Hauptbeleuchtung ist in jeder Küche ein schaltbarer Stromanschluss vorbereitet, um eine nutzerindividuelle Küchenbeleuchtung über der Arbeitsplatte anschließen zu können.

Beleuchtung Bad

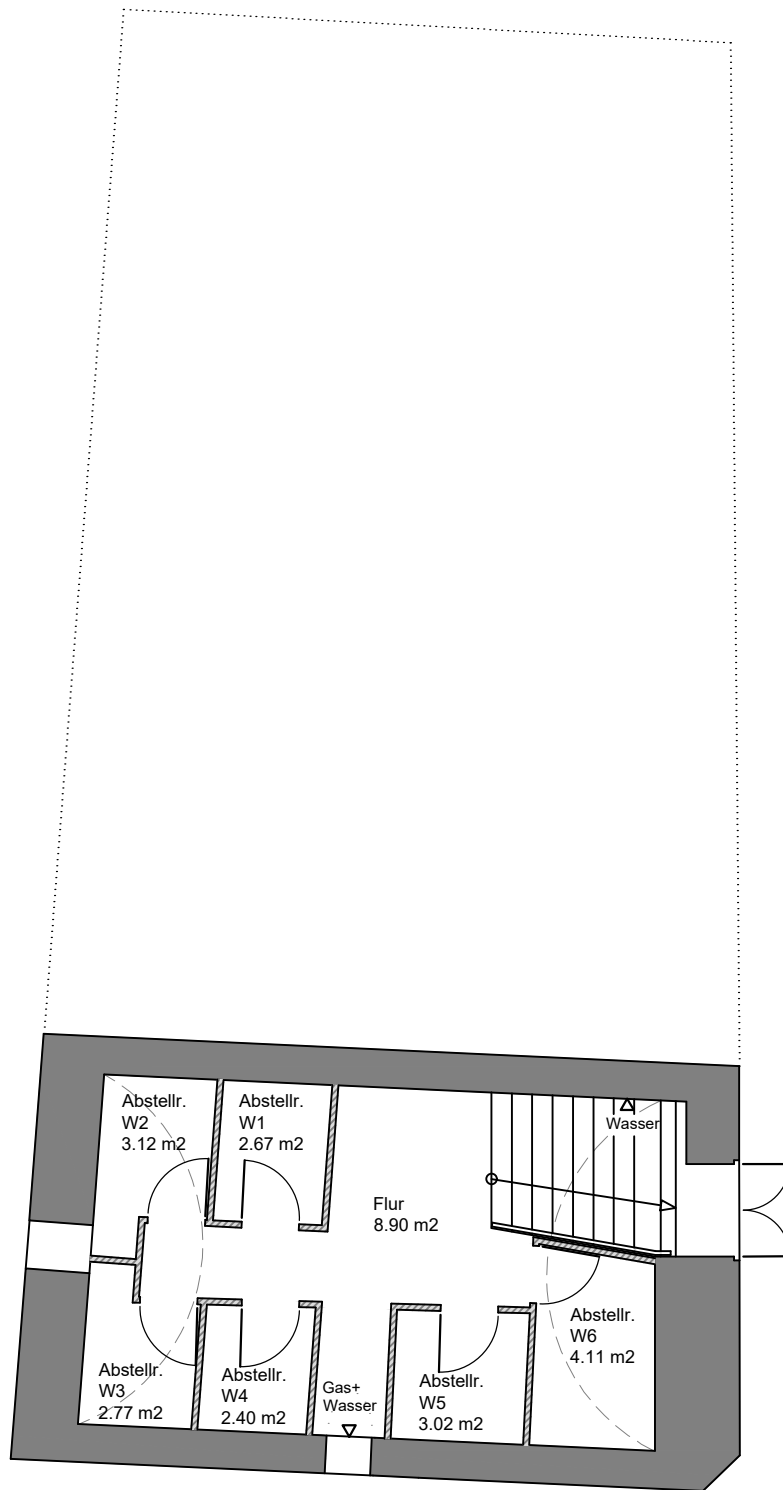
Neben der Hauptbeleuchtung ist in jedem Bad ein schaltbarer Stromanschluss vorbereitet, um eine nutzerindividuelle Spiegelschrankbeleuchtung anschließen zu können.

Innendämmung

Im Rahmen der energetischen Sanierung wurde das Gebäude Kirchplatz 2 an der Nord- und Westfassade mit einem außenliegenden Vollwärmeschutz gedämmt. Um die gebäudecharakteristische Sichtfachwerkfassade zu erhalten, kam an der Süd- und Ostfassade ein Innendämmsystem zum Einsatz. Das Grundprinzip des Dämmsystems besteht neben dem eigentlichen Wärmeschutz daraus, anfallende Feuchte an die innere Wandoberfläche der Außenwand zu transportieren. Um dieses Wirkungsprinzip sicherzustellen, müssen Oberflächen von Wänden mit Innendämmung stets freigehalten werden. Schränke oder Wandbilder mit einer Fläche von mehr als 1 m² dürfen nicht unmittelbar vor der Innendämmung aufgestellt werden. Ebenfalls darf die Oberfläche ausschließlich mit einer Systemkompatiblen Farbe (Silikatfarbe) gestrichen werden. Neuanstriche/ Wartungsanstriche sind soweit möglich zu vermeiden.

Allgemeine Hinweise

Sollten Sie Defekte oder Schäden an der Wohnung, den Technik- und Allgemeinräumen sowie am Gebäude allgemein feststellen, melden Sie dies bitte unverzüglich Ihrem Vermieter.



AeDis AG für Planung, Restaurierung und Denkmalpflege

Lerchenweg 21, 73061 Ebersbach-Roßwälden, tel 07163 / 939 27-80

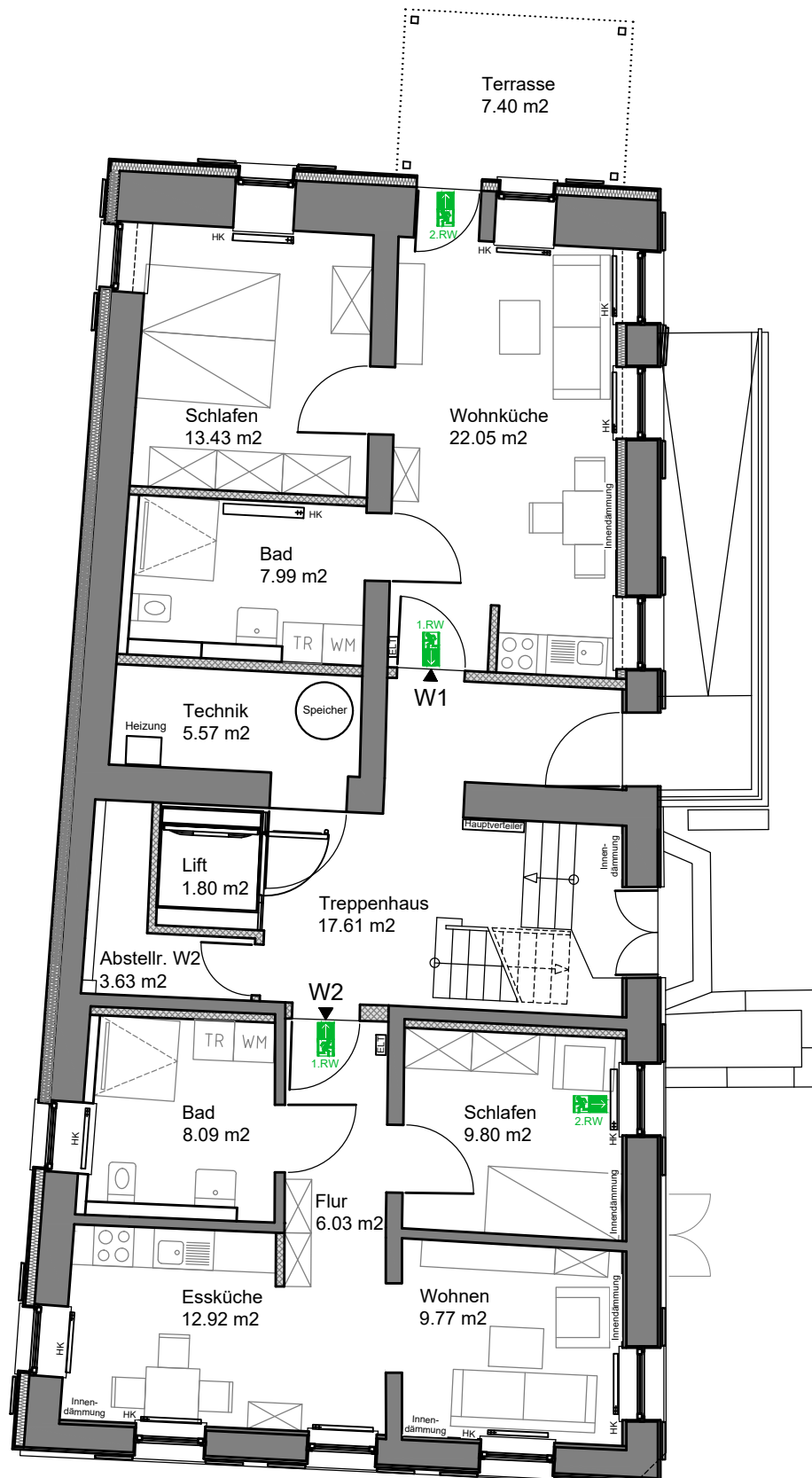
Bauherr: Gemeinde Löchgau, Hauptstrasse 49, 74369 Löchgau

Projekt:
Instandsetzung Kirchplatz 2
Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Inhalt:
UG Grundriss

Datum:	Maßstab:	Plan-Nr.:	Projekt-Nr.:
27.02.2020	1:100	201	420

AeDis



Legende

HK Heizkörper

ELT Elektroverteiler/Stromkasten



2. Rettungsweg

AeDis AG für Planung, Restaurierung und Denkmalpflege

Jerchenweg 21, 73061 Ebersbach-Roßwälden, tel 07163 / 939 27-80

Bauherr: Gemeinde Löchgau, Hauptstrasse 49, 74369 Löchgau

Projekt:
Instandsetzung Kirchplatz 2
Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Inhalt:
EG Grundriss

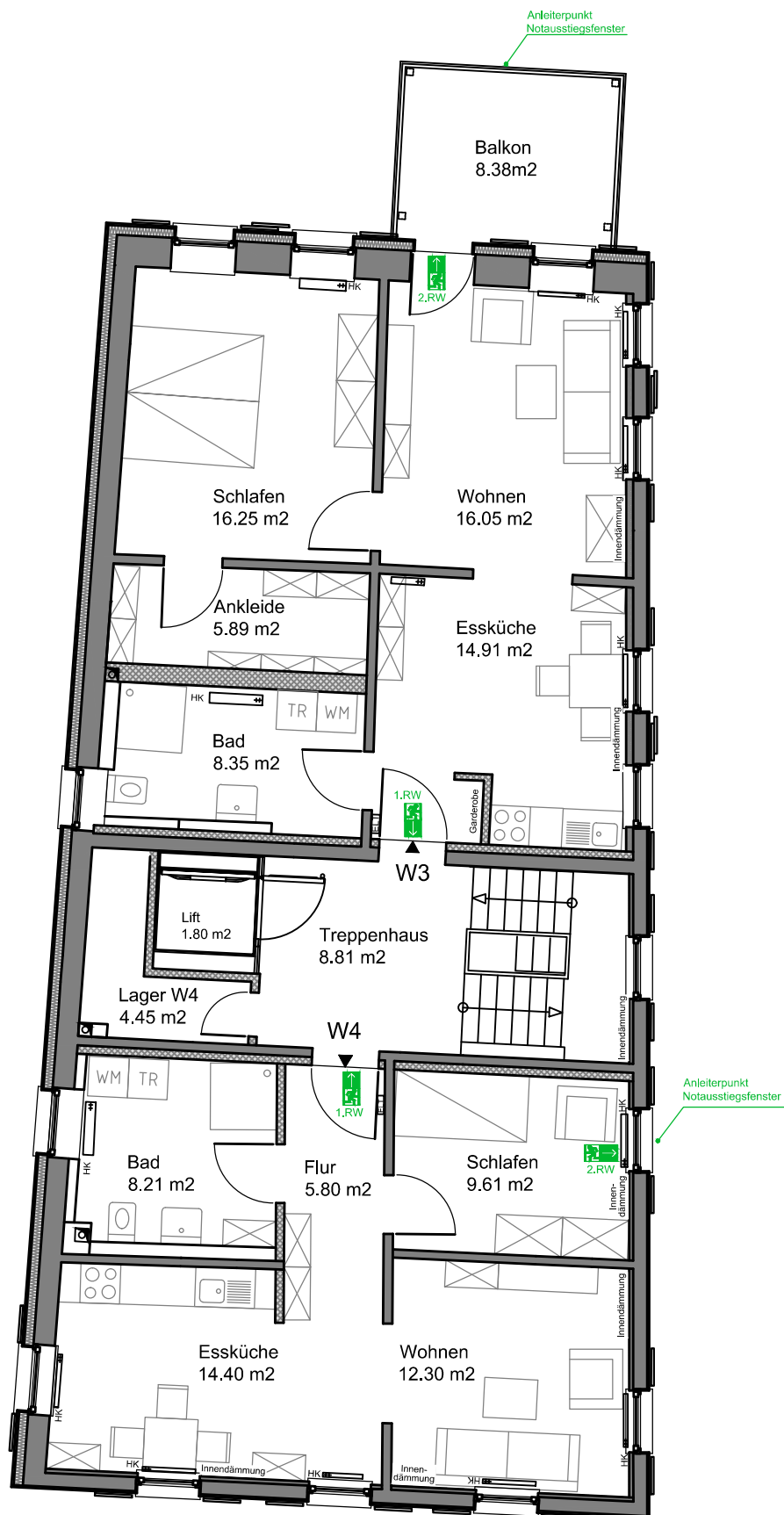
Datum:
27.02.2020

Maßstab:
1:100

Plan-Nr.:
202

Projekt-Nr.:
420

AeDis



Legende

HK Heizkörper

ELT Elektroverteiler/Stromkasten



2. Rettungsweg

AeDis AG für Planung, Restaurierung und Denkmalpflege

Lerchenweg 21, 73061 Ebersbach-Roßwälden, tel 07163 / 939 27-80

Bauherr: Gemeinde Löchgau, Hauptstrasse 49, 74369 Löchgau

Projekt:
Instandsetzung Kirchplatz 2
Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Inhalt:
OG Grundriss

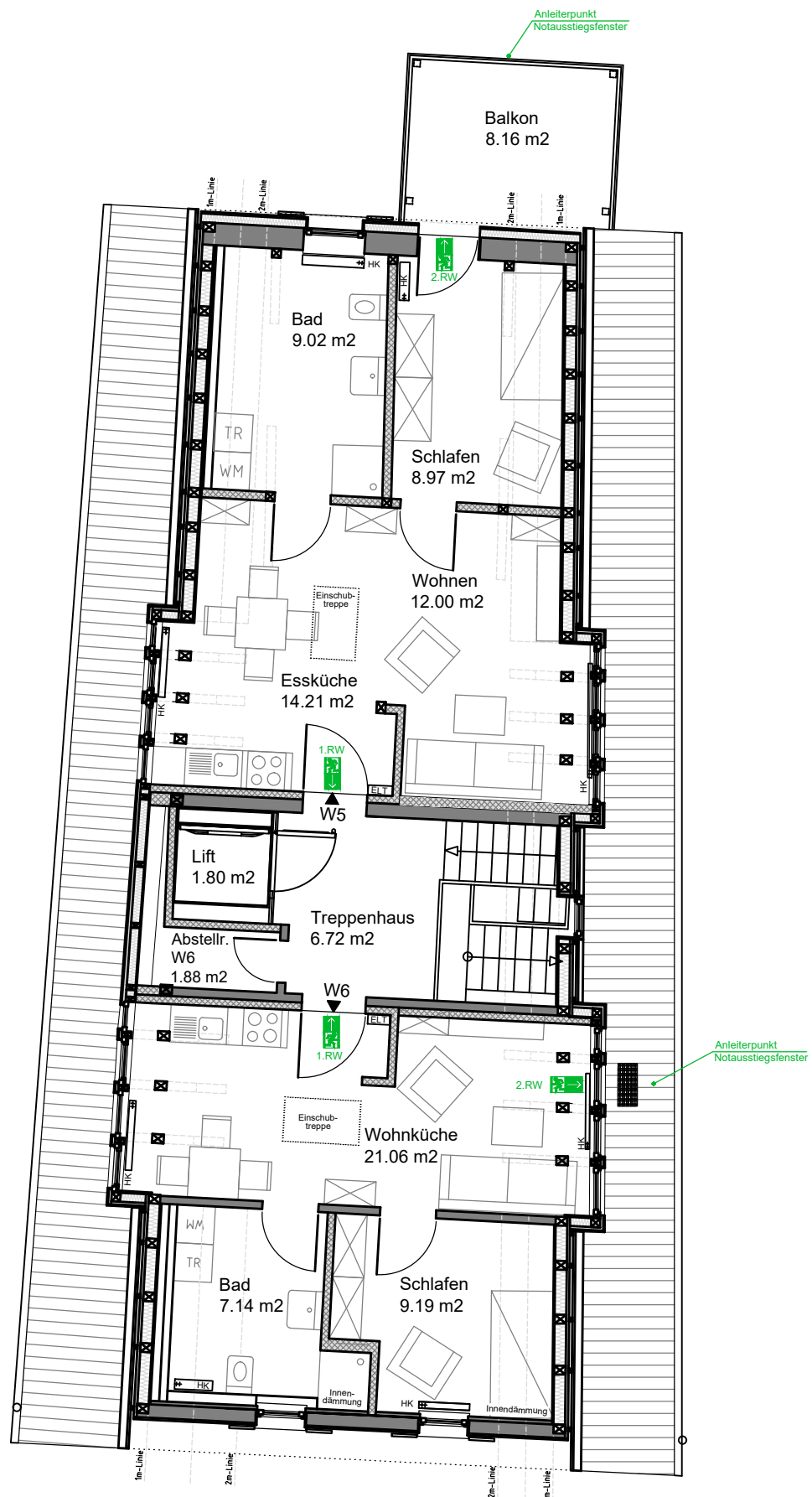
Datum:
27.02.2020

Maßstab:
1:100

Plan-Nr.:
203

Projekt-Nr.:
420

AeDis



Legende

HK Heizkörper

ELT Elektroverteiler/Stromkasten



2. Rettungsweg

AeDis AG für Planung, Restaurierung und Denkmalpflege

Lerchenweg 21, 73061 Ebersbach-Roßwälden, tel 07163 / 939 27-80

Bauherr: Gemeinde Löchgau, Hauptstrasse 49, 74369 Löchgau

Projekt:
Instandsetzung Kirchplatz 2
Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Inhalt:
DG Grundriss

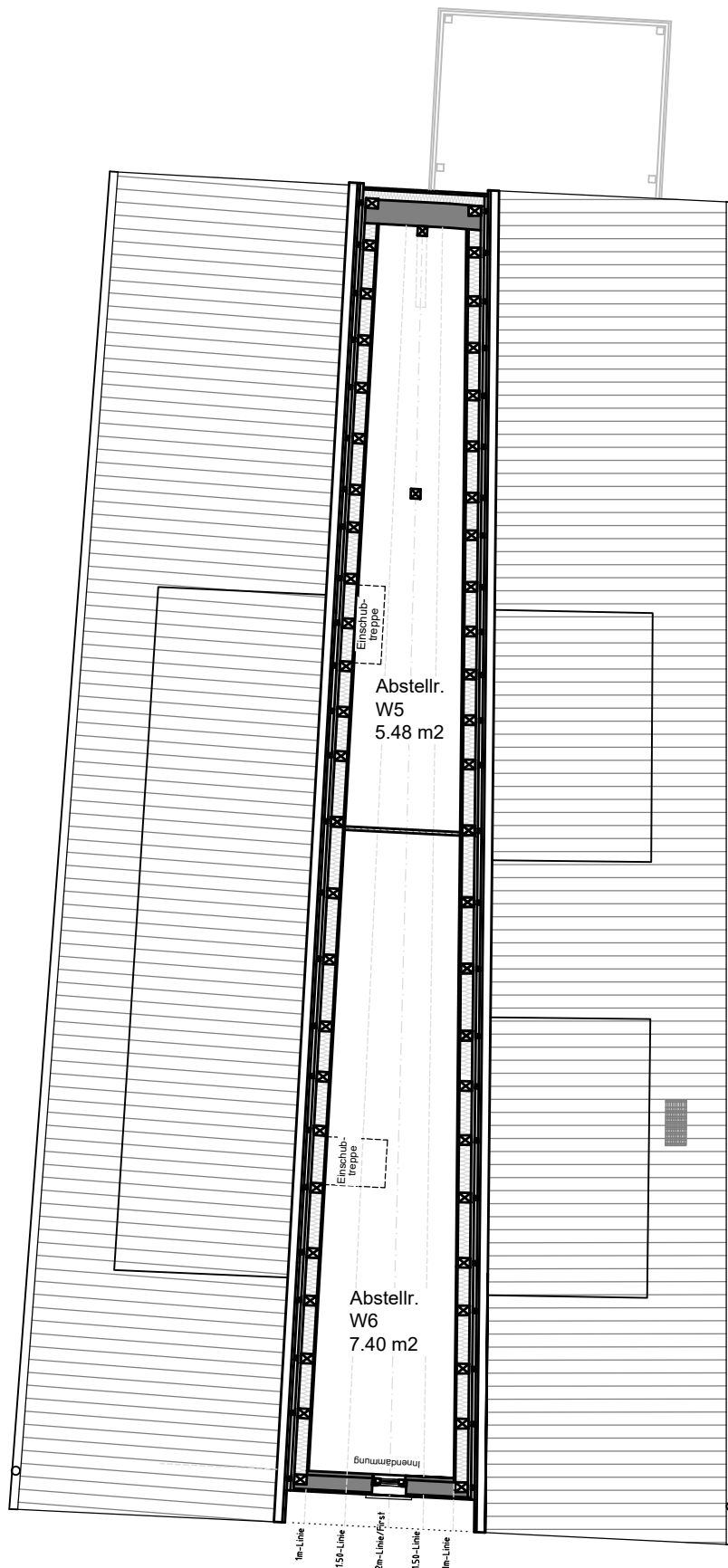
Datum:
27.02.2020

Maßstab:
1:100

Plan-Nr.:
206

Projekt-Nr.:
420

AeDis



AeDis AG für Planung, Restaurierung und Denkmalpflege

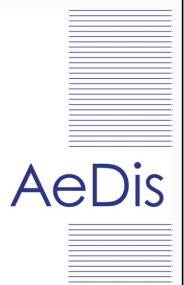
Lerchenweg 21, 73061 Ebersbach-Roßwälden, tel 07163 / 939 27-80

Bauherr: Gemeinde Löchgau, Hauptstrasse 49, 74369 Löchgau

Projekt:
Instandsetzung Kirchplatz 2
Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Inhalt:
DS Grundriss

Datum:	Maßstab:	Plan-Nr.:	Projekt-Nr.:
27.02.2020	1:100	207	420



Wohnflächenberechnung Wohnflächenverordnung

Identifikation				Daten	
Raumnummer	Bezeichnung	Geschoss	Wohneinheit	Bruttofläche	

UG

RU01	Flur	UG	VF	8,90	m ²
RU02	Abstellraum W6	UG	W6	4,11	m ²
RU03	Abstellraum W5	UG	W5	3,02	m ²
RU04	Abstellraum W4	UG	W4	2,4	m ²
RU05	Abstellraum W3	UG	W3	2,77	m ²
RU06	Abstellraum W2	UG	W2	3,12	m ²
RU07	Abstellraum W1	UG	W1	2,67	m ²
Summe NF				26,99	m²
Summe VF				8,63	m²
UG gesamt abzgl. 3% Putz				35,62	m²

EG Gemeinschaftsflächen

R001	Treppenhaus	EG	VF	17,61	m ²
R001_1	Lift	EG	VF	1,80	m ²
R007	Abstellraum W2	EG	W2	3,63	m ²
R008	Technik	EG	TF	5,57	m ²
EG Gemeinschaftsflächen gesamt abzgl. 3% Putz				22,3488	m²

Wohnungen 1, Erdgeschoss Nord

R009	Bad	EG	W1	7,99	m ²
R010	Schlafen	EG	W1	13,43	m ²
R011	Wohnküche	EG	W1	22,05	m ²
R011_1	Terrasse	EG	W1	3,70	m ²
Wohnung 1 Wohnfläche abzügl. 3 % Putz				45,75	m²

0,50%

Wohnungen 2, Erdgeschoss Süd

R002	Flur	EG	W2	6,03	m ²
R003	Schlafzimmer	EG	W2	9,8	m ²
R004	Wohnzimmer	EG	W2	9,77	m ²
R005	Essküche	EG	W2	12,92	m ²
R006	Bad	EG	W2	8,09	m ²
Wohnung 2 Wohnfläche abzügl. 3 % Putz				45,21	m²

OG Gemeinschaftsflächen

R101	Treppenhaus	OG	VF	8,81	m ²
	Lift	OG	VF	1,80	m ²
R107	Lager W4	OG	NF	4,55	m ²
OG Gemeinschaftsflächen gesamt abzgl. 3% Putz				14,71	m²

Wohnung 3, Obergeschoss Nord

R108	Bad	OG	W3	8,35	m ²
R109	Ankleide	OG	W3	5,89	m ²
R110	Schlafen	OG	W3	16,25	m ²
R111	Wohnen	OG	W3	16,05	m ²
R111_1	Balkon	OG	W3	4,19	m ²
R112	Essküche	OG	W3	14,91	m ²
Wohnung 2 Wohnfläche abzügl. 3 % Putz				63,67	m²

0,50%

Wohnung 4, Obergeschoss Süd

R102	Flur	OG	W4	5,80	m ²
R103	Schlafen	OG	W4	9,61	m ²
R104	Wohnen	OG	W4	12,30	m ²
R105	Essküche	OG	W4	14,40	m ²
R106	Bad	OG	W4	8,21	m ²
Wohnung 4 Wohnfläche abzügl. 3 % Putz				48,81	m²

DG Gemeinschaftsflächen

R201	Treppenhaus	DG	VF	6,72	m ²
R201_1	Lift	DG	VF	1,80	m ²
R205	Abstellraum W6	DG	W6	1,88	m ²
EG Gemeinschaftsflächen gesamt abzgl. 3% Putz				10,088	m²

Wohnung 5, Dachgeschoss Nord

R206	Essküche	DG	W5	14,21	m ²
R207	Bad	DG	W5	9,02	m ²
R208	Schlafen	DG	W5	8,97	m ²
R208_1	Balkon	DG	W5	4,08	m ²
R209	Wohnen	DG	W5	12,00	m ²
R302	Abstellraum W5	DS	W5	5,48	m ²
Wohnung 5 Wohnfläche abzügl. 3 % Putz				46,83	m²

0,50%

Wohnung 6, Dachgeschoss Süd

R202	Wohnküche	DG	W6	21,06	m ²
R203	Schlafen	DG	W6	9,19	m ²
R204	Bad	DG	W6	7,14	m ²
R301	Abstellraum W6	DS	W6	7,40	m ²
Wohnung 6 Wohnfläche abzügl. 3 % Putz				36,27	m²

Wohnfläche	ohne Abstellräume außerhalb der Wohnung	
Wohnung 1	45,75	m²
Wohnung 2	45,21	m²
Wohnung 3	63,67	m²
Wohnung 4	48,81	m²
Wohnung 5	46,83	m²
Wohnung 6	36,27	m²
Wohnfläche Kirchplatz 2	286,55	m²